

Sygn. akt I ACz 665/17

POSTANOWIENIE

Dnia 11 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Zofia Kawińska-Szwed

Sędziowie: SA Elżbieta Karpeta (spr.)

SO (del.) Aneta Pieczyrak-Pisulińska

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2017 r. w Katowicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C.

z udziałem Gminy Miasto (...)

o udzielenie zabezpieczenia

na skutek zażalenia wnioskodawczyni

na postanowienie Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 26 kwietnia 2017r., sygn. akt I Co 95/17

postanawia :

oddalić zażalenie.

SSA Elżbieta Karpeta SSA Zofia Kawińska-Szwed SSO (del.) Aneta Pieczyrak -Pisulińska

Sygn. akt I ACz 665/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił wniosek wnioskodawczyni (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. o udzielenie zabezpieczenia roszczenia, które zamierzała wytoczyć przeciwko obowiązanemu Miastu (...) o ustalenie, że jego oświadczenie z dnia 5 kwietnia 2017r. o rozwiązaniu umowy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste jest bezskuteczne.

W uzasadnieniu Sąd I instancji powołując się na treść art. 730¹ § 1 k.p.c. uznał, że powódka uprawdopodobniła roszczenie. W ocenie Sądu nie jest skuteczne oświadczenie obowiązanego z dnia 5 kwietnia 2017r., w którym jednostronnie oświadcza, że rozwiązuje umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste z dnia 5 października 2010r. Rozwiązanie bowiem umowy może nastąpić tylko na mocy orzeczenia sądu, jeżeli użytkownik sprzeciwia się rozwiązaniu. Obowiązany nie jest uprawniony do rozwiązania umowy na mocy oświadczenia woli. W efekcie Sąd I instancji przyjął, że wnioskodawczyni uprawdopodobniła swoje roszczenie i ma interes prawny w żądaniu ustalenia bezskuteczności oświadczenia, bowiem pomimo tego, że to Miasto (...) ma roszczenie o rozwiązanie umowy, to nie złożyło stosownego powództwa. Zatem by zakończyć stan niepewności Sąd przyjął, że wnioskodawczyni może żądać ustalenia bezskuteczności oświadczenia o rozwiązaniu umowy użytkowania wieczystego.

Jednakże w ocenie Sądu I instancji wnioskodawczyni nie uprawdopodobniła interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Według Sądu podstawą wpisu w księdze wieczystej może być tylko konstytutywne orzeczenie sądu, zatem nie może nastąpić wykreślenie obowiązanej na podstawie jednostronnego oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy. Ponadto, wskazane przez wnioskodawczynię sposoby zabezpieczenia Sąd uznał za niedopuszczalne.

Zażalenie na powyższe rozstrzygnięcie wniosła wnioskodawczyni, zaskarżając wskazane postanowienie w całości, zarzuciła:

- niepełną ocenę przesłanki zabezpieczenia w postaci uprawdopodobnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia poprzez pominięcie wskazanej przez wnioskodawczynię podstawy faktycznej związanej z treścią § (...) aneksu do umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z 9 marca 2016r. Rep. (...), a także z dobrowolną i przedwczesną oceną zasadności roszczenia mającego podlegać zabezpieczeniu;

- błędną ocenę zgromadzonego w sprawie dotychczas materiału poprzez przyjęcie, iż materiał ten nie uprawdopodobnia, że obowiązany podjął wszelkie czynności celem doprowadzenia do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na spornej nieruchomości podczas, gdy z treści oświadczenia obowiązanego z dnia 5 kwietnia 2017r. oraz wezwania z dnia 20 kwietnia 2017r. wynika, że realizacja powyższego zamiaru przez obowiązanego jest co najmniej uprawdopodobniona;

- mające wpływ na treść rozstrzygnięcia naruszenie przepisu postępowania tj. art. 730 § 2 k.p.c. poprzez nieudzielenie zabezpieczenia w postaci wpisania ostrzeżenia do księgi wieczystej nieruchomości, dla której ustanowiono użytkowanie wieczyste, pomimo uprawdopodobnienia roszczenia przez wnioskodawczynię;

- mające wpływ na treść rozstrzygnięcia naruszenie art. 730¹ § 1 i 2 k.p.c. poprzez nie udzielenie zabezpieczenia pomimo uprawdopodobnienia przesłanek przez wnioskodawczynię.

W związku z powyższymi zarzutami, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i udzielenie w całości zabezpieczenia przysługującego wnioskodawczyni roszczenia o ustalenie, że oświadczenie obowiązanego z dnia 5 kwietnia 2017r. o rozwiązaniu umowy o oddanie gruntów użytkowanie wieczyste zawartej w dniu 5 października 2010r. przed notariuszem K. P. w C., Rep. (...) jest bezskuteczne poprzez: nakazanie wpisania do księgi wieczystej (...) ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu, zakazanie obowiązanemu składania wniosku do Sądu Rejonowego wC. o wykreślenie (...) sp. z o.o. w C. z działu II wskazanej powyżej księgi wieczystej oraz wyznaczenie wnioskodawczyni terminu dwóch tygodni na wytoczenie powództwa, liczonego od dnia doręczenia jej postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do art. 730¹ § 1 k.p.c. udzielenie zabezpieczenia jest możliwe tylko i wyłącznie w sytuacji kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek w postaci uprawdopodobnienia roszczenia oraz interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie (art. 730¹ § 2 k.p.c.) Potrzeba udzielenia ochrony każdorazowo musi być uzasadniona obiektywnym istnieniem podstaw, gdyż subiektywne odczucia uprawnionego są niewystarczające.

W przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości spełnienie pierwszej przesłanki, tj. uprawdopodobnienie roszczenia. Natomiast w ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy słusznie doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie wnioskodawczyni nie uprawdopodobniła interesu prawnego, będącego konieczną przesłanką udzielenia zabezpieczenia, o której mowa w art. 730¹ k.p.c.

Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego przed upływem określonego w niej terminu, powodujące wygaśnięcie wieczystego użytkowania i stanowiące podstawę wpisu wykreślenia tego prawa w księdze wieczystej, może nastąpić albo na podstawie zgodnych oświadczeń stron w ramach swobody umów (art. 353¹ k.c.), albo na podstawie orzeczenia sądu. O ile na podstawie art. 26 ust. 2 uchylonej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.) jednostronne rozwiązanie umowy wymagało decyzji kierownika urzędu rejonowego lub zarządu gminy, o tyle aktualne brzmienie art. 33 ust. 3 ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami nie daje możliwości rozwiązania umowy z woli jednej ze stron, ale w razie sprzeciwu użytkownika wieczystego, wymaga konstytutywnego orzeczenia sądu wydanego w procesie cywilnym. Dopiero uwzględnienie przez sąd żądania zgłoszonego przez właściciela gruntu na podstawie art. 33 ust. 3 u.g.n. powoduje rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2002 r., III CZP 69/02, Biul. SN 2002, nr 11, poz. 8; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2007 r., V CSK 346/07, LEX nr 371401).

W świetle powyższego, za trafną należy uznać konstatację Sądu I instancji, że nie uprawdopodobnia interesu prawnego powoływanie się przez wnioskodawczynię na wygaśnięcie użytkowania wieczystego na skutek wykreślenia jej z działu II księgi wieczystej spornej nieruchomości w sytuacji jednostronnego oświadczenia woli właściciela gruntu o rozwiązaniu umowy. Wykreślenie uprawnionej spółki z księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego może nastąpić wówczas tylko na podstawie konstytutywnego orzeczenia sądu.

Tym bardziej nie sposób uznać za okoliczność uprawdopodobniającą istnienie interesu prawnego - działania obowiązanego polegające m.in. na kierowaniu do wnioskodawczyni wezwania do stawienia się przed notariuszem w celu rozwiązania umowy (karta 141). Jak wskazano powyżej, rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego przed upływem określonego w niej terminu może nastąpić na podstawie zgodnych oświadczeń woli obu stron. W okolicznościach niniejszej sprawy, mając na względzie konsekwentne stanowisko wnioskodawczyni sprzeciwiające się jednostronnie rozwiązaniu umowy nie można przyjąć, aby działania obowiązanego mogły skutecznie doprowadzić do wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

Wobec nieziszczenia się jednej z dwóch przesłanek, od kumulatywnego wystąpienia których ustawodawca uzależnił możliwość udzielenia zabezpieczenia, za prawidłowe należy rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego, który oddalił wniosek uprawnionej oparty na przepisie art. 730 § 1 k.p.c. W konsekwencji nie mogły odnieść zamierzonego skutku zarzuty skarżącej kwestionujące stanowisko Sądu I instancji co do sposobu zabezpieczenia.

Dlatego też zażalenie jako niezasadne należało oddalić o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z przepisem art. 397 § 2 k.p.c.

SSA Elżbieta Karpeta SSA Zofia Kawińska-Szwed SSO (del.) Aneta Pieczyrak -Pisulińska